Turizm Amaçlı Kiralamada Oybirliği

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Danıştay 4. Daire	16.12.2025	Ret

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2024/2155	2025/6678	7464 s.K. 2, 7464 s.K. 3, 7464 s.K. 6, 1618 s.K. 1, KMK 28

ÖZET

Kısa süreli kiralama yapan davacılar, kiraya vereni malik ve sınırlı ayni hak sahibiyle sınırlayan, tüm kat maliklerinin oybirliğini arayan Yönetmelik hükümlerinin iptalini istedi. Danıştay, hükümleri 7464 sayılı Kanun'a uygun bularak davayı reddetti.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/turizm-amacli-konut-kiralama-kat-malikleri-oybirligi-danistay-2025-6678/ →

Karar metni

Adalet Bakanlığı Bedesten sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Danıştay 4. Daire Başkanlığı 2024/2155 E. , 2025/6678 K.

"İçtihat Metni"

T.C.

DANIŞTAY

DÖRDÜNCÜ DAİRE

Esas No : 2024/2155

Karar No : 2025/6678

DAVACILAR : 1- ... 2- ... 3- ...

4- ... 5- ... 6- ...

VEKİLİ : Av. ...

DAVALI : ... Bakanlığı

VEKİLİ : Av. ..

.

DAVANIN KONUSU : 28/12/2023 tarih ve 32413 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik'in 4. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinde yer alan "mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle" ibaresinin, 5. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "Üzerinde üst hakkı veya intifa hakkı bulunan konutlarda malik yerine" ibaresi, aynı maddenin 2. fıkrasının (c) bendinde yer alan "Konut üzerindeki mülkiyet haklarını ve diğer ayni hakları gösteren güncel tapu örneği/kaydı" ibaresi ile aynı maddenin 2. fıkrasının (d) bendinin 1 ve 2 numaralı alt bentlerinin iptali istenilmektedir.

DAVACILARIN İDDİALARI :

Davacılar tarafından, konutların kısa süreli kiralanmasına ilişkin faaliyet yürütüldüğü, kiralama faaliyeti için 7464 sayılı Kanun uyarınca davalı idareden izin belgesi alınması şartı getirildiği, turizm amaçlı kısa süreli konut kiralanmasının Kanunda tanımı yapılan "kiraya veren" kişi haricinde münhasıran (A) grubu seyahat acentaları aracılığıyla yapılabileceği, ancak dava konusu düzenlemelerle kiralama faaliyeti yapmalarının hukuka aykırı olarak kısıtlandığı, ticaret yapma koşulunun mülkiyet sahipliğine indirgendiği, bu düzenlemelere göre malik veya hak sahibi olmayanın kiralama yapamayacağı, bu durumun haksız rekabete yol açacağı ve eşitlik ilkesine aykırı olduğu, turizm amaçlı kiralama için bütün kat maliklerinin oybirliği ile muvafakatinin aranması şartının da teşebbüs hürriyetine aykırı olduğu, belirtilerek dava konusu Yönetmelik maddelerinin iptal edilmesi, dayanağı Kanun hükümlerinin de iptali için Anayasa Mahkemesine başvurulması gerektiği ileri sürülmektedir.

DAVALININ SAVUNMASI :Dava konusu Yönetmelik hükümlerinin 7464 sayılı Kanuna uygun olarak düzenlendiği, bu düzenlemelerin amacının kısa süreli kiralama faaliyetlerinin izin belgesine bağlanması suretiyle hukuki zemine oturtmak olduğu, böylece konutların alt kira sözleşmeleri ile kontrolsüz ve izinsiz şekilde kiralanmasının önüne geçildiği, ticaretin engellenmesinin, eşitlik ilkesi ve mülkiyet hakkının ihlal edilmesinin söz konusu olmadığı, dava konusu Yönetmelik ve dayanağı Kanun uyarınca mülkiyet, üst veya intifa hakkı sahibi olmasa da 1618 sayılı Kanuna göre belgelendirilmiş (A) grubu seyahat acentalarının da turizm amaçlı kısa süreli kiralama yapabileceği belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

DANIŞTAY TETKİK HÂKİMİ : ...

DÜŞÜNCESİ : Davanın reddi gerektiği düşünülmektedir.

DANIŞTAY SAVCISI : ...

DÜŞÜNCESİ : Dava, 28/12/2023 tarih ve 32413 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik'in 4. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinde yer alan "mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle" ibaresinin, 5. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "Üzerinde üst hakkı veya intifa hakkı bulunan konutlarda malik yerine" ibaresinin, aynı maddenin 2. fıkrasının (c) bendinde yer alan "Konut üzerindeki mülkiyet haklarını ve diğer ayni hakları gösteren güncel tapu

örneği/kaydı" ibaresinin, aynı maddenin 2. fıkrasının (d) bendinin 1 ve 2 numaralı alt bentlerinin tamamının iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasaya aykırılık iddiası yerinde görülmemiştir.

7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 2. maddesinde, izin belgesi; kiraya verenin konutunu gerçek veya tüzel kişilere en fazla yüz gün süreyle kiralamasına izin verilmesi amacıyla düzenlenen turizm amaçlı kiralama izin belgesi, izin belgesi sahibi; adına izin belgesi düzenlenerek konutu kiraya veren kişi, kiraya veren; konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişi olarak tanımlanmış, 3. maddesinin 5. fıkrasında, "İzin belgesini alma yükümlülüğü kiraya verene aittir. Kiraya veren haricinde turizm amaçlı kiralama faaliyetinin yürütülmesi halinde bu kiralamalar, münhasıran 14/9/1972 tarihli ve 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu uyarınca belgelendirilmiş (A) grubu seyahat acentaları aracılığıyla yapılabilir." hükmü, 7. fıkrasında, " İzin belgesi sahibinden kiralanan konutun kullanıcılar tarafından kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiralanması veya kendi adına mesken olarak kullanılmak amacıyla kiralanan konutun kiracısı tarafından kendi nam ve hesabına turizm amaçlı olarak üçüncü kişilere kiralanması yasaktır." hükmü yer almıştır.

Dava konusu Yönetmeliğin 2. maddesinde, "Bu Yönetmelik; konutların yerli veya yabancı kişilere tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralanmasına, izin belgesi başvurularında uygulanacak işlemlere, konutların niteliklerine, izin belgesi sahiplerinin uymak zorunda oldukları hükümlere ve kullanıcı ile izin belgesi sahibinin karşılıklı hak ve yükümlülüklerine ilişkin hükümleri kapsar." kuralı yer almış, 4. maddesinde, izin belgesinin; kiraya verenin konutunu gerçek veya tüzel kişilere tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle kiralamasına izin verilmesi amacıyla düzenlenen turizm amaçlı kiralama izin belgesi, izin belgesi sahibinin; adına izin belgesi düzenlenerek konutu kiraya veren kişi, kiraya veren; konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişi, konutun; tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölüm olduğu belirtilmiş, 5. maddesinin 1.fıkrasında, izin belgesine ilişkin tüm başvurular e-Devlet üzerinden yapılacağı, bu madde kapsamında olan ancak e-Devlet üzerinden yapılmayan fiziki başvurular değerlendirilmeye alınmadan başvuru sahibine iade edileceği, üzerinde üst hakkı veya intifa hakkı bulunan konutlarda malik yerine hak sahibi tarafından başvuru yapılacağı; aynı maddenin izin belgesi için yapılan başvurularda hangi bilgi ve belgelerin ibrazının zorunluğu olduğuna ilişkin 2. fıkrasının (c) bendinde, konut üzerindeki mülkiyet haklarını ve diğer ayni hakları gösteren güncel tapu örneği/kaydı ile tapu kaydında konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunmayan bağımsız bölümler için konut olarak düzenlenmiş yapı kayıt belgesinin zorunlu olduğu, (d) bendinde ise, konutun birden fazla bağımsız bölüm içeren bir binada bulunması durumunda;

1) Söz konusu konutta turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütülmesinin uygun görüldüğüne ilişkin bağımsız bölümün bulunduğu binada yer alan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın noter onaylı örneği,

2) Aynı binada aynı kiraya veren adına izin belgesi talep edilen konut sayısının beşi geçmesi durumunda işyeri açma ve çalışma ruhsatı; başvuruya konu binanın, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde yer alması durumunda ilave olarak tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın noter onaylı örneği

nin başvurularda ibrazının zorunlu olduğu belirtilmiştir

Davacı, konutlarda kiralama yapılabilmesinin mülkiyet sahibi olma koşulunun getirilmesinin eşitlik ilkesine aykırı olduğu, haksız rekabete yol açacağı, ticari akışın mülkiyet hakkına indirgendiği, turizm amaçlı kiralama yapılabilmesi için tüm kat maliklerinin oy birliğinin aranmasının da teşebbüs hürriyetine aykırı olduğunu ileri sürmektedir.

7464 sayılı Kanunda, izin belgesi alınmadan turizm amaçlı kiralama yapılamayacağı, izin belgesinin kiraya verenin konutunu gerçek veya tüzel kişilere en fazla yüz gün süreyle kiralamasına izin verilmesi amacıyla düzenlenen turizm amaçlı kiralama izin belgesi olduğu ve izin belgesini alma yükümlülüğünün kiraya verene ait bulunduğu, kiraya verenin ise konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişi olarak tanımlandığı, ayrıca mülkiyet hakkı, intifa hakkı ya da üst hakkı sahibi olmayanlar tarafından turizm amaçlı kiralama faaliyetinin yürütülmesi halinde, bu kiralamaların 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu uyarınca belgelendirilmiş (A) grubu seyahat acentaları aracılığıyla yapılabilecekleri de anlaşıldığından, dava konusu edilen Yönetmelik kurallarında üst normlara, eşitlik ilkesine ve hukuka aykırılık aykırılık bulunmamıştır.

Açıklanan nedenlerle, davanın reddine karar verilmesi gerektiği, düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Dördüncü Dairesince, Tetkik Hâkiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

MADDİ OLAY VE HUKUKİ SÜREÇ :

28/12/2023 tarih ve 32413 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik yayımlanmıştır.

Bakılan dava, anılan Yönetmeliğin 4. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinde yer alan "mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle" ibaresinin, 5. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "Üzerinde üst hakkı veya intifa hakkı bulunan konutlarda malik yerine" ibaresi, aynı maddenin 2. fıkrasının (c) bendinde yer alan "Konut üzerindeki mülkiyet haklarını ve diğer ayni hakları gösteren güncel tapu örneği/kaydı" ibaresi ile aynı maddenin 2. fıkrasının (d) bendinin 1 ve 2 numaralı alt bentlerinin hukuka aykırı olduğu iddialarıyla açılmıştır.

İNCELEME VE GEREKÇE :

ESAS YÖNÜNDEN:

Anayasa'ya Aykırılık İddiasının İncelenmesi:

Davacılar tarafından; dava konusu edilen Yönetmelik maddelerinin dayanağı olan 7464 sayılı Kanun hükümlerinin Anayasaya aykırı olduğu ileri sürülmüş ise de; anılan Kanunun hangi maddesinin hangi gerekçeyle Anayasaya aykırı olduğunun açıkça ortaya konulmadığı anlaşıldığından, davacıların Anayasa'ya aykırılık iddiası ciddi görülmemiştir.

İlgili Mevzuat :

7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 2. maddesinde; izin belgesi: kiraya verenin konutunu gerçek veya tüzel kişilere en fazla yüz gün süreyle kiralamasına izin verilmesi amacıyla düzenlenen turizm amaçlı kiralama izin belgesi olarak, izin belgesi sahibi: adına izin belgesi düzenlenerek konutu kiraya veren kişi, kiraya veren: konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişi olarak, Turizm amaçlı kiralama: Konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralanması olarak tanımlanmış, aynı Kanunun 3. maddesinin 5. fıkrasında; "İzin belgesini alma yükümlülüğü kiraya verene aittir. Kiraya veren haricinde turizm amaçlı kiralama faaliyetinin yürütülmesi halinde bu kiralamalar, münhasıran 14/9/1972 tarihli ve 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu uyarınca belgelendirilmiş (A) grubu seyahat acentaları aracılığıyla yapılabilir." hükmü, 8. fıkrasında, "Turizm amaçlı kiralama izin belgesi verilen konutlar hakkında 26/6/1973 tarihli ve 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu hükümleri uygulanır. 1774 sayılı Kanun kapsamında bildirim yükümlülüğü konusunda izin belgesi sahibi sorumlu kişi kabul edilir." hükmü, 10. fıkrasında, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28 inci maddesi uyarınca düzenlenen yönetim planında kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu; sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden yüksek nitelikli konutlara, üçüncü ve dördüncü fıkralardaki şartlar aranmaksızın izin belgesi düzenlenebilir. Yüksek nitelikli konutların kiralama faaliyetleri konut işletmesi eliyle de yapılabilir. Bu durumda izin belgesi konut işletmesini yapan şirket adına düzenlenir. Bu şekilde yapılan kiralama faaliyeti, yedinci fıkranın kapsamı dışındadır." hükmü yer almıştır. Anılan Kanun'un 4. maddesinde ise; Kanun'daki hükümlere uyulmaması halinde uygulanacak idari yaptırımlar düzenlenmiştir.

1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanununun 1. maddesinde, seyahat acentası; kâr amacı ile turistlere turizm ile ilgili bilgiler vermeye, paket turları ve turları oluşturmaya, turizm amaçlı konaklama, ulaştırma, gezi, spor ve eğlence hizmetlerini görmeye yetkili olan, oluşturduğu ürünü kendi veya diğer seyahat acentaları vasıtası ile pazarlayabilen ticarî kuruluş olarak tanımlanmıştır.

Dava Konusu Yönetmeliğin İncelenmesi:

Yönetmeliğin 4. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinin incelenmesi:

Dava konusu kural ile konutları "kiraya veren" kişinin tanımı yapılmış olup, buna göre; kiraya verenin, "Konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişiyi" ifade edeceği belirtilmiştir.

Davacılar tarafından, düzenlemede yer alan "mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle" ibarelerinin konut üzerinde mülkiyet, intifa ve üst hakkı sahibi olan kişilere imtiyaz tanındığı, kendileri gibi kiralama faaliyeti ticaretiyle uğraşan kişilerin teşebbüs hürriyetinin Anayasaya aykırı olarak bu düzenlemeyle sınırlandırıldığı iddia edilmiştir.

Davalı idare tarafından ise; dava konusu düzenlemeyle herhangi bir hakkın sınırlandırılmadığı, kiraya veren tanımının, Yönetmeliğin dayanağı Kanunda da aynı şekilde ifade edildiği, normlar hiyerarşisine ve hukuka uygun olduğu savunulmuştur.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri ile tarafların beyanları birlikte değerlendirildiğinde; dava konusu "kiraya veren" tanımına ilişkin düzenlemenin, dayanağı olan 7464 sayılı Kanunun 2/1-(d) maddesindeki düzenlemeyle aynı doğrultuda olduğu, konutun mülkiyetine sahip olanlar ile konut üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olan lehtarların konut üzerindeki herhangi bir tasarrufta öncelikli olarak düşünülmesinin, sahibi oldukları hakkın doğal sonucu olduğu, turizm amaçlı kısa süreliğine kiralanmak istenilen konutların kontrolsüz ve denetimsiz olarak kiralanmalarının da önüne geçilmek amacıyla malik, üst veya intifa hakkı sahiplerinin kiraya veren olarak tanımlandığı, böylece bu hak sahiplerine kısa süreli turizm amaçlı kiralama yapmak istemeleri halinde izin belgesi verilmesi imkanının tanınmış olduğu anlaşıldığından, dava konusu düzenlemede, üst hukuk normlarına, kamu yararına ve hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Yönetmeliğin 5. maddesinin 1. ve 2. fıkralarının incelenmesi:

Dava konusu edilen düzenlemelere "izin belgesi başvurusu" başlığını taşıyan Yönetmeliğin 5. maddesinin 1. ve 2. fıkrasında yer verilmiştir. Davanın açıldığı tarihte yürürlükte bulunan haliyle anılan maddede; "(1) İzin belgesine ilişkin tüm başvurular e-Devlet üzerinden yapılır. Bu madde kapsamında olan ancak e-Devlet üzerinden yapılmayan fiziki başvurular değerlendirilmeye alınmadan başvuru sahibine iade edilir. Üzerinde üst hakkı veya intifa hakkı bulunan konutlarda malik yerine hak sahibi tarafından başvuru yapılır. Aynı binada bulunan ve aynı kişi adına izin belgesi talep edilen konutlar için tek başvuru yapılır. Başvuru sahibinin, aynı binada daha önce izin belgesi aldığı konutlar bulunması durumunda başvuruda bu konuda bilgi vermesi zorunludur.

(2) İzin belgesi için yapılan başvurularda aşağıda belirtilen bilgi ve belgelerin ibrazı zorunludur:

a) Kiraya veren gerçek kişi ise;

1) Türkiye Cumhuriyeti kimlik kartı veya nüfus cüzdanı fotokopisi, yabancı uyruklu ise pasaport fotokopisi ile yabancı kimlik numarası veya vergi kimlik numarası, 2) Kimlik belgesi veya pasaportta imza örneğinin bulunmaması durumunda imza beyannamesi.

b) Kiraya veren tüzel kişi ise;

1) Ticaret siciline kayıtlı tüzel kişiler için vergi kimlik numarası ile ticaret sicil numarası veya MERSİS numarası,2) Ticaret siciline kayıtlı olmayan tüzel kişiler için vergi kimlik numarası, 3) Temsile yetkili kişilere ilişkin (a) bendinde sayılan ve imza örneği bulunan belgelerden biri.

c) Konut üzerindeki mülkiyet haklarını ve diğer ayni hakları gösteren güncel tapu örneği/kaydı ile tapu kaydında konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunmayan bağımsız bölümler için

konut olarak düzenlenmiş yapı kayıt belgesi.

ç) Konut üzerinde birlikte mülkiyet bulunması durumunda;

1) Paylı mülkiyet durumunda, pay ve paydaş çoğunluğunu sağlayacak şekilde başvuruya onay veren maliklere ilişkin (a) ve (b) bentlerinde belirtilen belgeler ile başvuruya onay verdiklerine ilişkin yazılı beyanları,2) Elbirliği mülkiyeti durumunda tüm maliklere ilişkin (a) ve (b) bentlerinde belirtilen belgeler ile başvuruya onay verdiklerine ilişkin yazılı beyanları, 3) Bakanlık nezdinde temsil ve ilzama yetkili ve Bakanlığa karşı sorumlu olan kiraya verenin belirtildiği, tüm maliklerin yazılı beyanı.

d) Konutun birden fazla bağımsız bölüm içeren bir binada bulunması durumunda;
1) Söz konusu konutta turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütülmesinin uygun görüldüğüne ilişkin bağımsız bölümün bulunduğu binada yer alan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın noter onaylı örneği, 2) Aynı binada aynı kiraya veren adına izin belgesi talep edilen konut sayısının beşi geçmesi durumunda işyeri açma ve çalışma ruhsatı; başvuruya konu binanın, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde yer alması durumunda ilave olarak tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın noter onaylı örneği.

e) Başvurunun vekaleten yapılması durumunda, yukarıdaki bentlerde sayılan belgelere ek olarak, kiraya veren veya temsile yetkili kişiler tarafından imzalanmış noter tarafından düzenlenmiş vekaletname örneği."... kuralına yer verilmiştir.

Davacılar tarafından, anılan düzenlemelerin, mülk sahibinden konut kiralayanların, bu konutları turizm amaçlı kiralamasına engel olduğu, ticari akışın mülkiyet hakkına indirgendiği, hatta hukuka uygun kira sözleşmesi ile konut kiralayanların izin belgesi almalarına engel olan bu düzenlemenin mülkiyet hakkını, dolaylı yönden hukuka aykırı olarak sınırlandırdığı, mülkiyet hakkı sahibinin dahi turizm amaçlı kiralama yapabilmesi için binadaki bütün kat maliklerinin oybirliği ile kararlaştırdığı muvafakat şartını arayan düzenlemelerin Kat Mülkiyeti Kanununa ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülmektedir.

Davalı idare tarafından ise; ardışık ve alt kiralama yöntemleriyle yapılan kontrolsüz kiralamaların engellenmeye çalışıldığı, ayrıca malik, üst veya intifa hakkı sahibinden başka (A) grubu seyahat acentalarının da izin belgesiyle kiralama yapabileceği belirtilerek dava konusu düzenlemelerin kamu yararı amacıyla Kanuna uygun olarak yapıldığı savunulmaktadır.

Uyuşmazlığa konu düzenlemelerin dayanağı olan 7464 sayılı Kanunun 2.maddesinde; izin belgesi sahibinin konutu kiraya veren kişi olabileceği, kiraya veren kişinin ise konutun maliki, üst veya intifa hakkı sahibi olarak tasarrufunda bulunduran gerçek ve tüzel kişi olduğu, yine aynı Kanunun 3/5.maddesinde; kiraya veren haricinde turizm amaçlı kiralama faaliyetinin yürütülmesi halinde bu kiralamaların, münhasıran 1618 sayılı Kanun uyarınca belgelendirilmiş (A) grubu seyahat acentaları aracılığıyla yapılabileceği, anılan Kanunun 3/3.maddesinde de; izin belgesi başvurusunda, izin belgesine konu konutun bulunduğu binanın bütün kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın ibrazının zorunlu olduğu kuralına yer verildiği, 7464 sayılı Kanunun genel

gerekçesi incelendiğinde, alternatif konaklama arayışları nedeniyle ortaya çıkan turizm sektöründeki bu ihtiyacın karşılanması, Kültür ve Turizm Bakanlığının kontrol ve denetimi dışında turizm kullanımları oluşmasının önlenmesi, turizm sektörünün tek elden ve kapsayıcı stratejiyle geliştirilmesi yönündeki hedeflerle uyumlu olarak turizm amaçlı konutların belgelendirilmesi ve kiralama ile elde edilen gelirlerin kayıt altına alınarak kayıt dışı kazancın engellenmesi, bu konutlarda konaklayacak kişilerin 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu uyarınca düzenli olarak kolluk kuvvetlerine bildirilerek suç işlenmesinin önüne geçilmesi, eşit rekabet ortamı sağlanarak turizm sektöründe hizmet veren tüm paydaşlara güvenilir yatırım ortamı oluşturulmasının amaçlandığı, görülmektedir.

7464 sayılı Kanunun 3.maddesine ilişkin gerekçe incelendiğinde ise; turizm amaçlı konutların belgelendirilerek kayıt altına alınması, bir takım kısıtlamalar ile izin belgesi alınacak konutun yer aldığı bütün binanın otel fonksiyonuna dönüşmesinin engellenmesi ve böylece yerleşim alanının genel dokusunun bozulmamasının sağlanması, ayrıca bu tür konutlarda kontrol ve denetimin etkin bir şekilde yürütülebilmesini teminen üçüncü kişilere kiralanmasının engellenmesinin hedeflendiği, ayrıca, 7464 sayılı Kanunun 6/2.maddesinde; Kanunun uygulanması sırasında doğacak tereddütleri ve uygulamaya ilişkin aksaklıkları gidermeye, uygulama birliğini, sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapmaya, Kanunun uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Bakanlığın yetkili olduğu belirtildiğinden, dava konusu Yönetmeliğin de bu kapsamda yayımlandığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri ile tarafların beyanlarının birlikte değerlendirilmesi sonucunda, dava konusu kuralların davacıların mülkiyet hakkını kısıtlayıcı veya çalışma ve sözleşme hürriyeti ile teşebbüs kurma hakkını kısıtlayıcı hükümler içermediği, kuralların kamu yararına ve dayanağı Kanuna uygun olduğu sonucuna varıldığından, dava konusu düzenlemelerde normlar hiyerarşisine ve hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

KARAR SONUCU :

Açıklanan nedenlerle;

1. DAVANIN REDDİNE,

2. Ayrıntısı aşağıda gösterilen toplam ..-TL yargılama giderinin davacılar üzerinde bırakılmasına,

3. Karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca ...- TL vekâlet ücretinin davacılardan alınarak davalı idareye verilmesine,

4. Posta giderleri avansından artan tutarın kararın kesinleşmesinden sonra davacılara iadesine,

5. Bu kararın tebliğ tarihini izleyen otuz (30) gün içinde Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere, 16/12/2025 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.